

## Raadscommissievoorstel

**Status: Voorbereidend besluitvormend**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Agendapunt:         | 5  |
| Onderwerp:          | Vaststelling Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen en Beeldkwaliteitsplan gemeente Dalfsen |
| Datum:              | 14 mei 2013  |
| Portefeuillehouder: | dhr. N.L. Agricola   |
| Decosnummer:        | 75   |
| Informant:          | H. Lammertsen<br>E. h.lammertsen@dalfsen.nl<br>T. (0529) 488 235   |

### **Voorstel:**

- 1.in te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- 2.het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen en Beeldkwaliteitsplan gemeente Dalfsen" en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.RterwngDlfs-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 11 september 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
- 3.het Beeldkwaliteitsplan "recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" vast te stellen;
- 4.geen exploitatieplan vast te stellen.

**Inleiding:**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 worden geactualiseerd.

De gemeenteraad heeft besloten de actualisering van het bestemmingsplan voor recreatieterreinen en recreatiewoningen in twee delen uit te voeren. Voor het terrein met recreatiewoningen aan de Rosengardeweg is vooruitlopend op de andere recreatieterreinen een eigen bestemmingsplan gemaakt.

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juli 2012 is er duidelijkheid gekomen over de mogelijkheden voor permanente bewoning van recreatiewoningen en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan Rosengardeweg moet worden gezien als een "pilot" voor het maken van een totaalplan voor alle recreatieterreinen en recreatiewoningen die geconcentreerd bij elkaar liggen. Dit totaalplan is in procedure gebracht.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend.

**Argumenten:**

*1.1. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de nota van Zienswijzen.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen en kennisgeving samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

*2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid*

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten (structuurvisie Buitengebied, structuurvisie kernen en Beleidsnota recreatie en toerisme).

*2.2. Er is één bestemmingsplan gemaakt voor alle recreatieterreinen en recreatiewoningen.*

Voor de gemeente Dalfsen is één bestemmingsplan overzichtelijker en efficiënter. Dit geeft ook meer duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en voorkomt fouten bij toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt ook voldaan aan wettelijk geformuleerde standaarden voor ruimtelijke plannen.

Juridisch komen de belanghebbenden van de Rosengardeweg hierdoor niet in een nadeliger positie.

*2.3. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juli 2012.*

De Raad van State heeft uitspraak gedaan over de reikwijdte van de provinciale belangen, zoals die in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn opgenomen. Het bestemmingsplan dat nu voorligt komt tegemoet aan de bezwaren die Gedeputeerde Staten van Overijssel hadden tegen het vastgestelde Bestemmingsplan Rosengardeweg.

Het regelen van permanente bewoning van recreatiewoningen in een bestemmingsplan is volgens de provinciale Omgevingsverordening niet mogelijk. Er kan in het bestemmingsplan een uitzondering worden gemaakt voor de eigenaren/bewoners van een recreatiewoning die beschikken over een objectgebonden gedoogbeschikking.

Daarmee worden de volgende categorieën woonsituaties onderscheiden:

- a. Het gebruik van de recreatiewoning door de eigenaren/bewoners die beschikken over een objectgebonden gedoogbeschikking wordt in het bestemmingsplan geregeld.
- b. De bewoners die kunnen aantonen dat ze de recreatiewoning vóór of op 31 oktober 2003 bewoonden en sedertdien onafgebroken bewonen, kunnen een persoonsgebonden omgevingsvergunning op grond van de Wabo aanvragen en krijgen als aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan. Dit is ook in de lijn met de motie van de gemeenteraad van 25 januari 2010.
- c. De bewoners die niet behoren tot categorie a of b hebben geen mogelijkheid de recreatiewoning permanent te bewonen. Hiervoor wordt afzonderlijk handhavingsbeleid vastgesteld.

*2.4 Het bestemmingsplan is extern afgestemd*

De regeling voor recreatieterreinen is tot stand gekomen in samenspraak met de reactieondernemers vanuit het beleidsterrein recreatie en toerisme.

### *2.5. Meer flexibiliteit voor de recreatieondernemers*

De regels in het bestemmingsplan voor recreatieterreinen geven de recreatieondernemers meer vrijheid om hun terrein in te richten, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit.

### *2.6. Meer mogelijkheden voor duurzaam bouwen*

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de recreatiewoning als deze duurzaam wordt uitgevoerd. Dit wil zeggen, wordt gebouwd met een e.p.c. van tenminste 0.2. Voor duurzaam bouwen is een dikkere wand noodzakelijk. Een dikkere wand gaat ten koste van de inhoud van de recreatiewoning. Met deze 10% regeling (maximale inhoud 330 m<sup>3</sup> inclusief onderkeldering en aangebouwde bijgebouwen) wordt de mindere inhoud enigszins gecompenseerd.

### *3.1. Met het Beeldkwaliteitsplan worden specifieke kwaliteitseisen gesteld aan het vernieuwen van recreatiewoningen.*

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de ambities in de missie en visie "bij uitstek Dalfsen". Op die manier wordt ook de ruimtelijk kwaliteit op recreatieterreinen versterkt.

## **Kanttekeningen**

### *2.1 Tijdige actualisatie is verplicht*

Op dit moment gelden er tien bestemmingsplannen voor recreatieterreinen en recreatiewoningen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Deze bestemmingsplannen zijn ouder dan 10 jaar en vallen onder de overgangsregeling van de op 1 juli 2008 in werking getreden (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening. Als deze bestemmingsplannen niet voor 1 juli 2013 worden vastgesteld kan voor dit hele plangebied geen leges voor omgevingsvergunningen in rekening worden gebracht. Dit kan financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

### *2.2 Er kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State*

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend, een belanghebbende die kan aantonen hiertoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest en een belanghebbende die het niet eens is met de wijzigingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan. Ook kan een voorlopige voorziening worden gevraagd door degenen die ook beroep instellen. Als dit gebeurt, zal alleen het gedeelte waarvoor een voorlopige voorziening is gevraagd na de beroepstermijn nog niet in werking treden.

### *2.3 Planschaderisico*

De vaststelling van het bestemmingsplan kan financiële gevolgen voor de gemeente hebben in de vorm van planschade. De planschaderisico's worden laag ingeschat omdat het plan grotendeels conserverend van aard is.

## **Alternatieven:**

Eventueel kan er voor worden gekozen om persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan op te nemen voor de bewoners van een recreatiewoning die daar vóór of op 31 oktober 2003 en sinds toen onafgebroken woonden.

Als wordt gekozen voor persoonsgebonden overgangsrecht dan moet het met het bestemmingsplan strijdige gebruik in beginsel binnen de planperiode worden beëindigd. Dit betekent dat het overgangsrecht maximaal 10 jaar duurt. Een persoonsgebonden vergunning op grond van de Wabo kan een veel langere doorlooptijd hebben en heeft daarom voor een belanghebbende voordelen. Met een persoonsgebonden omgevingsvergunning op grond van de Wabo wordt bovendien voorkomen dat er binnen de planperiode van 10 jaar moet worden gehandhaafd. Een persoonsgebonden omgevingsvergunning geeft de belanghebbende daarom meer rechtszekerheid.

## **Financiële dekking:**

Voor het actualiseren van bestemmingsplannen is een krediet beschikbaar gesteld.

**Communicatie:**

1. Er is een inloopmiddag georganiseerd voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan. Er zijn zes inspraakreacties ingediend. De Nota van inspraak is aan de gemeenteraad toegezonden.

2. Er heeft overleg plaatsgevonden met de recreatieondernemers.

Volgens de wettelijke bepalingen krijgen de indieners van een zienswijze een brief over de vaststelling van het bestemmingsplan met een uitleg over het vervolg.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in KernPUNTEN van de Dalfser Courant, de Staatscourant en de projectwebsite [www.buitengebieddalfsen.nl](http://www.buitengebieddalfsen.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Vervolg:**

Alle eigenaren/bewoners van een recreatiewoning worden per brief geïnformeerd over de consequenties van het bestemmingsplan voor hun woonsituatie.

Hierbij wordt ook op het handhavingsbeleid ingegaan.

**Bijlagen:**

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen (toelichting, regels en verbeelding)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart

## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013, nummer 75;

overwegende dat;

de bestemmingsplannen voor recreatieterreinen en recreatiewoningen zijn verouderd en vóór 1 juli 2013 moeten worden geactualiseerd;

de milieueffecten van het bestemmingsplan in de MER-beoordeling d.d. 20 maart 2012 zijn onderzocht en dat de MER beoordeling onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan;

tegen het ontwerpbestemmingsplan zes zienswijzen zijn ingediend;

voor wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd moet worden;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **b e s l u i t :**

- 1.in te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- 2.het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen en Beeldkwaliteitsplan gemeente Dalfsen” en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0148.RterwngDlfs-vs01 met de bijbehorende bestanden en toelichting, waarbij voor het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN-versie van 11 september 2012, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
- 3.het Beeldkwaliteitsplan “recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” vast te stellen;
- 4.geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 juni 2013.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. H.C.P. Noten

de griffier,  
N.A. IJnema MSc

